THANKAM DE SILVA

lwn.

PENTADBIR TANAH, DAERAH LARUT DAN MATANG, TAIPING

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, TAIPING
TUAN ZULKEFLI BIN AHMAD MAKINUDIN PK
[USUL PEMULA NO. 25-12-1995(T)]
2 OGOS 1995

UNDANG-UNDANG TANAH: *Hak lalu lalang persendirian - Seksyen 390 Kanun Tanah Negara - Pentadbir Tanah membuat siasatan persendirian sebelum menolak permohonan - Samada teratur - Samada budibicara Pentadbir Tanah untuk bertindak sedemikian boleh dipertikaikan - Kanun Tanah Negara s. 390(2)(a).*

*[**English** Translation of Catchwords]*

LAND LAW: *Private right of way - Section 390 National Land Code - Land Administrator conducted private enquiry before rejecting application - Whether proper - Whether exercise of discretion by Land Administrator open to challenge - National Land Code s. 390(2)(a).*

Ini adalah rayuan terhadap keputusan Pentadbir Tanah, Daerah Larut dan Matang Taiping (PTD) yang menolak permohonan perayu di bawah s. 390 Kanun Tanah Negara (KTN) untuk suatu hak lalu lalang persendirian. Fakta menunjukkan bahawa alasan perayu ialah beliau tidak dapat mengeluarkan hasil pertanian dari tanah miliknya, oleh kerana, jalan rezab yang diperuntukkan oleh Kerajaan tidak dapat digunakan kerana jambatan yang merentangi jalan tersebut telah rosak dan belum dibaikpulih. Ekoran permohonan perayu pihak PTD telah mengadakan siasatannya sendiri, dan berikutnya menolak permohonan perayu atas alasan bahawa permohonan tersebut tidak wajar oleh kerana terdapat suatu akses jalan resmi ke tanah pemohon yang direzabkan oleh Pihak Berkuasa Negeri untuk tujuan lalu lalang. Selain itu, membenarkan permohonan perayu, menurut PTD lagi, akan mengakibatkan lot tanah yang terjejas akan terbahagi dua, dan ini akan menyusahkan pemilik lot berkenaan.

Dihadapan yang arif Hakim perayu berhujah bahawa PTD telah tersilap kerana tidak menjalankan suatu enquiry terlebih dahulu sebelum menolak permohonannya seperti yang dikehendakki oleh s. 390(2) KTN. Menurut perayu tanpa enquiry sedemikian PTD tidak mempunyai maklumat terperinci dan asas kukuh dalam mencapai keputusannya. PTD berhujah bahawa penolakan permohonan tersebut telah dibuat mengikut lunas undang-undang oleh kerana suatu siasatan mengikut kehendak s. 390(2)(a) KTN sudah pun dilaksanakan olehnya sebelum penolakan itu.

Diputuskan:

[1] PTD telah memberi pertimbangan yang sewajarnya dan alasan-alasan yang mencukupi sebelum menolak permohonan perayu. Siasatan dalaman yang diadakannya itu, adalah juga suatu siasatan yang boleh dianggap sebagai menepati kehendak s. 390(2)(a) KTN.

[2] PTD boleh menimbang sesuatu permohonan untuk suatu hak lalu lalang persendirian melalui suatu siasatannya sendiri jika beliau berpendapat sesuai berbuat demikian dan Mahkamah tidak boleh mempertikaikan budibicaranya dalam bertindak demikian. Suatu enquiry hanya perlu diadakan jika sekiranya semasa menerima permohonan pemohon PTD tidak mempunyai fakta mencukupi mengenai status permohonan itu.

[3] Permohonan perayu telah ditolak disebabkan oleh wujudnya suatu akses resmi yang boleh menghubungi tanahnya itu. Oleh hal yang demikian, jika pun suatu enquiry diperintah

diadakan di bawah peruntukan s. 390(2)(a) KTN, ianya tidak akan mengubah keputusan PTD kerana melalui enquiry itu kelak PTD akan berhadapan dengan fakta-fakta yang sama seperti yang telah dihadapi olehnya melalui siasatan dalaman yang telah diadakan.

[Rayuan ditolak].

Kes-kes yang dirujuk:
Liew Peck Lian & Ors. v. The Conservator of Forests Johore [1961] 27 MLJ 117 ***(diikuti)***
Si Rusa Inn Sdn. Bhd. & Ors. v. The Collector of Land Revenue, Port Dickson & Ors. [1987] 1 MLJ 147 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:
Kanun Tanah Negara (Akta 56/1965), s. 390(2)(a), (3)

Bagi pihak pemohon - Awter Singh; T/n. A.S. Saini & Associates
Bagi pihak responden - Ridwan bin Ibrahim; Peguam Kanan Perseketuan

PENGHAKIMAN

Zulkefli bin Ahmad Makinudin PK:

Ini adalah suatu rayuan melalui usul oleh pemohon terhadap keputusan Pentadbir Tanah, Daerah Larut dan Matang Taiping ("PTD") yang telah menolak permohonan pemohon untuk suatu hak lalu lalang persendirian (private right of way) di bawah peruntukan s. 390 Kanun Tanah Negara (Akta 56/1965)("KTN").

Pemohon adalah pemilik tanah yang dikenali sebagai Lot 483A No. GM 128 Mukim Jebong, Daerah Larut dan Matang. Pemohon dalam affidavit yang difailkan dalam usul ini melalui bapanya Joseph De Silva menyatakan bahawa pemohon tidak dapat mengeluarkan hasil pertaniannya dari tanah miliknya kerana jalan rezab yang diperuntukkan oleh Kerajaan tidak dapat digunakan lagi kerana sebuah jambatan merentasi jalan rezab tersebut telah rosak dan belum diperbaiki. Pemohon menyatakan oleh kerana pembaikan jambatan tersebut mungkin mengambil masa yang lama, beliau sekarang memohon kepada PTD supaya menggunakan kuasanya di bawah s. 390 KTN untuk memberi suatu hak lalu lalang persendirian melalui tanah yang berhampiran iaitu Lot No. 4954 C.T. 2655 ("Lot 4954") yang dimiliki bersama oleh dua orang yang bernama Beh Meng Seng dan Beh Ah Lit.

PTD dalam affidavit jawapannya dalam usul ini menyatakan setelah beliau mengadakan suatu siasatan dalaman, hak lalu lalang persendirian yang dipohon oleh pemohon adalah tidak wajar diwujudkan kerana telah terdapat suatu akses jalan rasmi ke tanah pemohon yang direzabkan untuk tujuan lalu lalang oleh Pihak Berkuasa Negeri. PTD juga menyatakan bahawa pihak pentadbirannya menyedari akan fakta yang jambatan di jalan rezab tersebut telahpun rosak tetapi ini tidaklah bermakna pemohon layak memohon mendapatkan hak lalu lalang persendirian. PTD menyatakan pemohon boleh memohon bagi membaiki jambatan tersebut bagi tujuan komersilnya. PTD seterusnya menyatakan beliau berpendapat permohonan pemohon bagi hak lalu lalang persendirian tidak harus diberikan kerana akibat langsung permohonan ini ialah ianya akan membahagi dua Lot 4954 yang dipohon. Laluan yang diminta diwujudkan adalah di tengah-tengah lot tersebut. Ini bermakna ianya memberi kesenangan kepada pemohon dan mungkin menimbulkan kesusahan pula kepada tuanpunya tanah Lot 4954. PTD menyatakan berasaskan siasatan yang telah dijalankan olehnya adalah wajar permohonan pemohon tidak dibenarkan.

Encik Awter Singh Peguam pemohon berhujah bahawa PTD telah tersilap dari segi undang-undang dan fakta dengan membuat keputusan menolak permohonan pemohon. Bagi pihak pemohon juga telah dihujahkan bahawa PTD telah tersilap dalam melaksanakan budibicaranya menolak permohonan ini dengan tidak mengadakan suatu "enquiry" terlebih dahulu mengikut

kehendak peruntukan s. 390(2)(a) KTN sebelum mencapai keputusannya. Tanpa suatu "enquiry" dijalankan pemohon menyatakan bahawa PTD tidak mempunyai asas-asas yang kukuh dalam mencapai keputusannya kerana beliau tidak dibekalkan dengan maklumat-maklumat yang terperinci daripada pihak-pihak yang berkenaan. Tambahan pula pihak-pihak yang berkepentingan telah tidak dipanggil untuk didengar akan kes mereka.

Encik Ridwan, Peguam Kanan Persekutuan bagi pihak PTD berhujah bahawa PTD telah bertindak mengikut lunas undang-undang dalam menolak permohonan pemohon. PTD telah mengadakan suatu siasatan (investigation) mengikut kehendak peruntukan s. 390(2)(a) KTN dan berasaskan siasatan ini ianya telah menolak permohonan pemohon untuk mendapatkan suatu hak lalu lalang persendirian. Adalah dihujah bagi pihak PTD dalam hal keadaan kes ini tidak perlu baginya mengadakan suatu "enquiry" sebelum mencapai keputusannya. Peguam responden berhujah bahawa jika Mahkamah ini berpendapat suatu "enquiry" mengikut kehendak s. 390(2)(a) KTN perlu diadakan bagi kes ini Mahkamah boleh mengenepikan keputusan yang telah dibuat oleh PTD dalam menolak permohonan pemohon dan mengarahkan sebaliknya satu "enquiry" dijalankan.

Setelah mendengar hujah peguam pemohon dan peguam responden dan setelah mengkaji affidavit-affidavit yang dikemukakan oleh kedua pihak saya menolak rayuan ini dengan kos. Dalam mencapai keputusan ini saya berpendapat PTD telah memberi pertimbangan yang sewajarnya sebelum menolak permohonan pemohon. PTD telah mengadakan suatu siasatannya sendiri yang saya anggap adalah suatu siasatan mengikut kehendak peruntukan s. 390(2)(a) KTN yang menyatakan seperti berikut:

> The Land Administrator where he receives an application for a private right of way, shall either hold an enquiry **or make such other investigation as he thinks appropriate**.

Adalah jelas mengikut bahagian kedua (second limb) peruntukan s. 390(2)(a) KTN ini PTD boleh menimbang sesuatu permohonan untuk suatu hak lalu lalang persendirian melalui suatu siasatannya sendiri jika beliau berpendapat sesuai berbuat demikian. Adalah pandangan saya sekiranya PTD mendapati beliau mempunyai fakta-fakta yang mencukupi yang diperolehi melalui siasatannya sendiri untuk menimbang permohonan pemohon, Mahkamah tidak boleh mempertikaikan budibicaranya dalam bertindak sedemikian. Saya berpendapat bahawa suatu "enquiry" hanya perlu diadakan oleh PTD sekiranya semasa menerima permohonan pemohon beliau tidak mempunyai fakta-fakta yang mencukupi mengenai status permohonan pemohon. PTD juga perlu mengadakan suatu "enquiry" sekiranya beliau berpendapat dalam menimbang permohonan untuk suatu hak lalu lalang persendirian ini pihak-pihak yang berkepentingan seperti pemilik tanah perlu dipanggil untuk mendengar pendapat-pendapat mereka sebelum membuat keputusannya. Dalam rayuan ini PTD dalam affidavitnya menyatakan berasaskan siasatan dalaman yang telah dijalankan olehnya beliau berpendapat adalah tidak wajar permohonan pemohon dibenarkan. Alasan utama yang diberi oleh PTD adalah telah wujud suatu akses rasmi melalul jalan rezab yang disediakan oleh Pihak Berkuasa Negeri yang boleh menghubungi tanah pemohon. Saya berpendapat jika suatu "enquiry" diperintah diadakan di bawah peruntukan s. 390(2)(a) KTN dalam kes ini ianya tidak akan mengubah keputusan PTD kerana melalui "enquiry" itu kelak PTD akan berhadapan dengan fakta-fakta yang sama seperti yang telah dihadapi olehnya melalui siasatan dalaman yang telah diadakan olehnya sebelum ini. Di antara fakta penting dalam pertimbangannya kelak jika suatu 'enquiry" diadakan adalah telah wujud suatu akses rasmi yang boleh menghubungi tanah pemohon dan fakta ini sudah tentu akan mendorong PTD untuk menolak permohonan pemohon. Oleh yang demikian saya memutuskan dalam kes ini tidak perlu bagi Mahkamah ini mengarahkan PTD menjalankan suatu "enquiry" untuk menimbang semula permohonan pemohon.

PTD dalam menolak permohonan pemohon untuk suatu hak lalu lalang persendirian telah memberi alasan-alasan yang mencukupi dan munasabah. Salah satu alasan PTD menolak permohonan pemohon adalah kerana telah wujud satu akses rasmi melalui jalan rezab yang telah disediakan oleh Pihak Berkuasa Negeri yang boleh menghubungi tanah pemohon. Sungguhpun jambatan yang merentasi jalan rezab tersebut telah rosak ini tidak bermakna pemohon telah menjustifikasikan permohonannya untuk mendapat suatu hak lalu lalang persendirian. Seperti yang telah dinyatakan oleh PTD dalam affidavitnya pemohon boleh memohon untuk membaiki jambatan tersebut. Pada hemat saya kelewatan jika ada dalam pembaikan jambatan merentasi jalan rezab tersebut adalah merupakan suatu masalah pentadbiran dan bersifat sementara sahaja. Masalah ini boleh diatasi oleh pemohon secara melaporkannya dan berurusan terus dengan pihak berkuasa yang berkenaan. Adalah pandangan saya pemohon tidak boleh dengan mudah dan mengikut kepentingannya sahaja memohon kepada PTD untuk memberi suatu hak lalu lalang persendirian. PTD perlu melihat hal keadaan sesuatu permohonan tersebut sebelum mencapai keputusannya untuk memberi atau menolak sesuatu permohonan hak lalu lalang persendirian ini. Y.A. Hakim Adam dalam kes *Liew Peck Lian & Ors. v. The Conservator of Forests Johore* [1961] 27 MLJ 117 mengenai hal ini menyatakan di m.s. 118 seperti berikut:

> Before a right of way can be created under these provisions the Collector must satisfy himself that access is not otherwise reasonably available and "reasonably" here certainly does not mean "conveniently". I think it is necessary to bear this in mind. The Collector must look at all the circumstances. He must consider whether the alternative routes if any are at all practical. This does not mean that they must be the cheapest, or most convenient.

Saya berpendapat PTD dalam menimbang permohonan pemohon untuk suatu hak lalu lalang persendirian perlu mengambilkira bukan sahaja kepentingan pemohon tetapi juga kepentingan pemilik tanah yang mana hak lalu lalang persendirian di atas tanahnya dipohon. Pemilikan tanah oleh seseorang individu adalah sesuatu yang dijamin dan dilindungi oleh peruntukan KTN. Apa-apa kegangguan atau perlanggaran terhadapnya hanya dibenarkan atas alasan-alasan yang kukuh dan menyakinkan. Seksyen 390(3) KTN memperuntukkan:

> (3) The Land Administrator if on holding an enquiry or making an investigation he is satisfied that it is **expedient** for a private or public right of way to be created shall make an order creating the right of way.

Adalah pandangan saya perkataan "expedient" dalam peruntukan s. 390(3). KTN tidak memberi kuasa kepada PTD untuk sewenang-wenangnya membenarkan sesuatu permohonan untuk hak lalu lalang persendirian. Kuasa budibicara yang diberi kepada PTD ini hendaklah dilaksanakan dengan penuh rasa tanggungjawab dan berhati-hati dengan mengambilkira semua fakta-fakta yang ada termasuk hak dan kepentingan pemilik tanah yang mana di atas tanahnya dipohon suatu hak lalu lalang persendirian tersebut. Dalam kes *Si Rusa Inn Sdn. Bhd. & Ors. v. The Collector of Land Revenue, Port Dickson & Ors.* [1987] 1 MLJ 147 berhubung dengan maksud "expedient" dalam peruntukan s. 390(3) KTN Yang Arif Hakim Peh Swee Chin (pada masa itu) di m.s. 152 menyatakan seperti berikut:

> It is my view that when a Collector is satisfied that it is expedient, it is tantamount to this that he should then act or exercise his discretion properly and reasonably, in all cases save in exceptional circumstances where such departure from such propriety or reasonableness can be made.

Dalam kes di hadapan saya sekarang saya berpendapat PTD telah menggunakan kuasa budibicaranya dengan betul dan berpatutan dalam menolak permohonan pemohon untuk suatu hak lalu lalang persendirian. Tidak terdapat apa-apa hal keadaan yang luar biasa bagi PTD untuk membenarkan permohonan tersebut. PTD telah memberi alasan-alasan yang munasabah

dalam menolak permohonan pemohon. Beliau telah menyatakan telah wujud suatu akses jalan rasmi yang boleh menghubungi tanah pemohon. Sungguhpun jambatan yang merentasi jalan tersebut telah rosak ini tidak bermakna ianya tidak boleh dibaiki. PTD juga memberi alasan yang munasabah dengan menyatakan bahawa jika permohonan pemohon dibenarkan ianya akan mendatangkan kesusahan kepada pemilik tanah Lot 4954 kerana ini akan mengakibatkan tanah Lot 4954 di bahagi dua kerana laluan yang diminta terletak di tengah-tengah Lot 4954.

Atas alasan-alasan yang dihuraikan di atas saya menolak rayuan ini dengan kos.